

Este documento se ha obtenido directamente del original que contenía todas las firmas auténticas y se han ocultado los datos personales protegidos y los códigos que permitirían acceder al original.

**EXPEDIENTE: CSPA 2024-4-298**

**MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL EXPEDIENTE DE CONCESIÓN DE SERVICIOS  
PARA LA EXPLOTACIÓN DE UNA TIENDA EN EL HOSPITAL CLÍNICO SAN CARLOS**

**Contenido**

1.	Objeto del contrato, lotes, justificación de la necesidad e insuficiencia de medios .....	2
2.	Procedimiento de adjudicación.....	3
3.	Codificación del objeto del contrato.....	3
4.	Justificación del plazo del contrato .....	3
5.	Presupuesto de licitación y valor estimado.....	4
6.	Criterios de valoración .....	4
7.	Condiciones especiales de ejecución.....	5
8.	Justificación de la solvencia exigida .....	6
9.	Garantía provisional y Garantía definitiva .....	6
10.	Responsable del contrato .....	6
11.	Antecedentes de la licitación. ....	6

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante el siguiente código seguro de verificación:

**EXPEDIENTE: CSPA 2024-4-298**

## **MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL EXPEDIENTE DE CONCESIÓN DE SERVICIOS PARA LA EXPLOTACIÓN DE UNA TIENDA EN EL HOSPITAL CLÍNICO SAN CARLOS**

Se redacta la presente memoria para dar cumplimiento de las exigencias legales establecidas en el art. 63.3.a) de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, en adelante LCSP.

El presente contrato debido a su naturaleza se trata de una concesión de servicios regulado en el artículo 15 de la LCSP.

El contrato se prestará a riesgo y ventura de las empresas adjudicatarias quienes asumirán todo el riesgo operacional.

### **1. Objeto del contrato, lotes, justificación de la necesidad e insuficiencia de medios**

#### **Objeto**

Lo constituye la explotación, mediante concesión de servicios, de la tienda ubicada en el vestíbulo de la puerta “G”, con el propósito de promover el empleo y apoyo de los procesos de inserción sociolaboral de personas con discapacidad y en situación o riesgo de exclusión social, a ejecutar en las condiciones definidas en los Pliegos reguladores de esta licitación.

Se trata de un contrato en el que la retribución del contratista deriva de la explotación del servicio y, en consecuencia, de los precios o tarifas pagadas por los usuarios, por lo que se produce una efectiva transferencia del riesgo de explotación, es decir, la asunción por el contratista de los riesgos de oferta, de demanda y de responsabilidad frente a terceros.

Para el cumplimiento de la concesión, el HCSC, a cambio del pago de un canon mensual, cede el uso de los espacios necesarios por el tiempo estipulado.

La retribución de la empresa contratista va a consistir en los precios o tarifas que pagan los usuarios por los servicios prestados y productos adquiridos.

#### **Justificación de la necesidad e Insuficiencia de medios.**

Por la naturaleza de los servicios que presta el Hospital, recibe diariamente una gran afluencia de personas y con el objetivo de mejorar los servicios complementarios a pacientes y sus familiares, visitantes y al personal del Centro, precisa la contratación propuesta por la Dirección de Gestión relativa a la explotación de la Tienda ubicada en el vestíbulo de entrada de la puerta “G”, agregando valor a la experiencia hospitalaria.

Por tanto, la Dirección de Gestión plantea la convocatoria de un nuevo expediente de contratación con el propósito de proporcionar acceso a servicios y recursos que no puede ofrecer directamente el Hospital, teniendo en cuenta que no dispone de los medios materiales y personales necesarios para garantizar su correcta ejecución. Asimismo, se estará contribuyendo con el aprovechamiento de su espacio mediante el uso eficiente de los recursos públicos de los que está dotado, generando ingresos para su mejora asistencial.

### División en lotes

No se considera susceptible de ser dividido en lotes este expediente por constituir sus prestaciones una unidad cuya fragmentación resulta injustificada e inviable.

## 2. Procedimiento de adjudicación

Basado en el valor estimado del contrato, y siguiendo en todo caso, para su cálculo, lo estipulado en el art. 101 de la LCSP 9/2017, se considera más adecuado elegir el Procedimiento abierto con pluralidad de criterios conforme al supuesto establecido en el art. 131 de la LCSP 9/2017, utilizando pluralidad de criterios de adjudicación basados en el principio de mejor relación calidad-precio. Al objeto de promover la libre concurrencia y publicidad en el ámbito de la Contratación Pública, pudiendo por lo tanto cualquier interesado presentar una proposición y quedando excluida toda la negociación con los proveedores de los términos del contrato, art. 156 LCSP 9/2017.

La contratación que se propone, en razón de su objeto, NO queda sujeta en todos sus efectos a las normas de regulación armonizada comunitaria, art. 20 de la LCSP 9/2017.

## 3. Codificación del objeto del contrato

A los efectos del Reglamento (CE) N° 213/2008, de 28 de noviembre de 2007, sobre la codificación correspondiente a la nomenclatura del vocabulario Común de Contratos Públicos (CPV), le corresponde el siguiente código:

55900000-9 Servicios comerciales al por menor.

22200000-2 Periódicos, revistas especializadas, publicaciones periódicas y revistas.

30199000-0 Artículos de papelería y otros artículos.

## 4. Justificación del plazo del contrato

Se propone una duración para la concesión de servicios de diez años, prorrogable por otro año. Este plazo permite a las empresas licitadoras realizar una mejor oferta económica al contar con un número de años suficientes para poder realizar un proyecto de explotación de negocio razonable y prever, igualmente en un plazo de tiempo suficiente, las amortizaciones de las inversiones necesarias en material, maquinaria, instalaciones, recursos humanos, etc.

## 5. Presupuesto de licitación y valor estimado

Para la elaboración del presupuesto de licitación de la explotación, mediante concesión de servicios, de la tienda ubicada en el vestíbulo de la puerta “G” del hospital, se ha tendido en cuenta:

- Estudio de viabilidad económico-financiera que se aporta al expediente.
- El periodo del contrato: 10 años, prorrogable 1 año.

A todos los efectos previstos en el artículo 101.1 b) de la LCSP, el valor estimado de los contratos de concesión de servicios será determinado como sigue: “El importe neto de la cifra de negocios, sin incluir el Impuesto sobre el Valor Añadido, que según sus estimaciones generará la empresa concesionaria durante la ejecución del contrato”, siendo de **166.086,22 euros**.

Tipo de presupuesto: Canon mínimo determinado (para 10 años)

Base Imponible Canon:	144.000,00 euros
Importe IVA (21%):	30.240,00 euros
Importe total:	174.240,00 euros

El adjudicatario deberá abonar al HCSC por la explotación de la tienda ubicada en el hall de acceso de la puerta “G” del Hospital, un canon anual (con periodicidad mensual) cuya cuantía deberá proponer el propio oferente en su proposición económica, y deberá ser como mínimo de 14.400,00 € anuales IVA excluido.

1.200,00€.- / mes (IVA excluido) \* 12 meses = 14.400,00€.- / año, IVA excluido.  
14.400,00€.- / año (IVA excluido)\* 10 años = 144.000,00 € IVA excluido.

## 6. Criterios de valoración

Conforme al supuesto establecido en el art. 131 de la LCSP 9/2017, la adjudicación se realizará utilizando una pluralidad de criterios de adjudicación basados en el principio de mejor relación calidad-precio con arreglo a criterios cualitativos y económicos de acuerdo con lo dispuesto en el art. 145 de la LCSP. Con ello se pretende asegurar la máxima objetividad en la valoración al referirse a características que mejoren las prestaciones del contrato y que pueden valorarse en su mayoría mediante cifras o porcentajes, estando previsto a su vez, la inclusión de criterios cuya cuantificación dependen de un juicio de valor.

Se ha incrementado el porcentaje de los criterios de adjudicación relacionados con la calidad del 30% (Circular de 17 de enero de 2020 de la Dirección General de Patrimonio, por la que se establecen criterios de homogeneización de la actividad contractual de la Comunidad de Madrid) a un 40% con el fin de establecer un equilibrio entre la calidad que se pretende y el precio. A este respecto, en el pliego de prescripciones técnicas se han recogido las exigencias imprescindibles que debe cumplir el adjudicatario, dejando a valoración aquellas prestaciones añadidas que pueda ofertar el mercado.

Quedando el reparto de puntuación con el siguiente desglose:

- **Criterios relacionados con los costes**, con una ponderación **máxima de 60 puntos**:
  - a) Mejora (aumento) del canon mínimo, con una valoración máxima de 15 puntos.
  - b) Mejora (aumento) de la inversión en infraestructura y equipamiento, con una valoración máxima de 45 puntos.
- **Criterios evaluables de forma automática**, con una valoración **máxima de 10 puntos**.  
Con este criterio se pretende valorar la capacidad del ofertante para la inclusión de personas con discapacidad y lo que significa entender la relación entre la manera en que las personas funcionan y cómo participan en la sociedad, así como garantizar que todas tengan las mismas oportunidades de participar en todos los aspectos de la vida al máximo de sus capacidades y expectativas.
- **Criterios cualitativos por aplicación de un juicio de valor**, con una valoración **máxima de 30 puntos**:
  - a) Anteproyecto técnico de Implantación, con una valoración máxima hasta de 25 puntos, donde se valorarán, respecto a la cuantía económica propuesta en el apartado de Inversión a realizar, los siguientes aspectos técnicos:
    - 1.- Memoria técnica de reforma y adecuaciones propuestas.
    - 2.- Memoria técnica de la inversión dirigida a las instalaciones y equipamientos propuestos.
    - 3.- Memoria técnica de las actuaciones propuestas en espacios comunes y no comunes destinados al Servicio.
  - b) Memoria de ejecución del servicio, con una valoración máxima hasta de 5 puntos, donde se valorará todo lo que suponga una mejora del servicio y que supere los mínimos exigidos en el Pliego de Prescripciones Técnicas.

Estos criterios se evaluarán atendiendo a niveles escalonados de valoración comparativos entre todas las ofertas, dando el 100% del valor del criterio a la mejor y el 0% a la peor con los umbrales indicados en el pliego de cláusulas administrativas particulares.

## 7. Condiciones especiales de ejecución

Atendiendo al contenido del artículo 202 de la LCSP, el adjudicatario del contrato, durante la ejecución del mismo, se compromete (mediante declaración responsable de forma previa a la formalización del contrato) al cumplimiento de las condiciones especiales de ejecución de tipo medioambiental que se detallan en apartado 20 de la cláusula 1 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, las cuales guardan relación con el objeto del contrato en el sentido del artículo 145 de la LCSP.

Asimismo, se compromete a acreditar el cumplimiento de la referida condición ante el órgano de contratación cuando sea requerido para ello. A los efectos de comprobar el cumplimiento, el responsable del contrato podrá hacer uso de las facultades de comprobación de la declaración responsable, y requerir al efecto, si lo considera necesario, la presentación de los correspondientes justificantes documentales.

Esta obligación tiene la consideración de esencial, y su incumplimiento consistirá causa de resolución del contrato conforme a lo dispuesto en el artículo 211.1 f) de la Ley de Contratos del Sector Público.

#### 8. Justificación de la solvencia exigida

Según lo establecido en el articulado de la Ley 9/2017 de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE de 26 de febrero de 2014, se constata la necesidad de establecer unos criterios exigibles de solvencia económica y financiera (art. 87 LCSP) y de solvencia técnica o profesional (art. 90 LCSP), proporcionales al objeto contractual definido, que permitan la libre concurrencia en el procedimiento de contratación y fomenten la participación en el mismo de las pequeñas y medianas empresas.

#### 9. Garantía provisional y Garantía definitiva

No se considera necesario solicitar la constitución de una garantía provisional.

Sí se requiere una garantía definitiva del 5% del canon anual final ofertado, excluido el IVA. La cual se considera proporcional y determinada en función de la naturaleza, importancia y duración de la concesión de que se trata, según lo establecido en el art. 107.4 de la LCSP.

#### 10. Responsable del contrato

El órgano de contratación nombra como Responsable del Contrato al Director de Gestión del Hospital, para supervisar su ejecución y adoptar las decisiones y dictar las instrucciones necesarias con el fin de asegurar la correcta realización de la prestación pactada, quien podrá delegar el seguimiento y ejecución ordinaria del contrato a cualquiera de los Servicios o Unidades dependientes de la Dirección de Gestión.

#### 11. Condiciones de los contratos de los trabajadores de la empresa que están prestando servicio en la actualidad

Según lo establecido en el artículo 130.2 de la LCSP, el adjudicatario asumirá las obligaciones establecidas en la normativa laboral para la subrogación del personal del local objeto del contrato, detallándose en el PCAP los datos de los trabajadores asignados en la actualidad al servicio, según información facilitada por la empresa adjudicataria de la concesión actualmente.

#### 12. Antecedentes de la licitación.

El presente contrato tiene como antecedente el expediente PA 2018-4-037 “Explotación de una tienda en el Hospital Clínico San Carlos de Madrid”

- Fecha de inicio del contrato: 01 de junio de 2018
- Duración: 48 meses, prorrogables por 24 meses más
- Importe de licitación: 50.400,00 euros
- Importe de adjudicación: 51.425,00 euros
- Adjudicatario: ILUNIÓN RETAIL Y COMERCIALIZACIÓN, S.A.U., CIF: A79476941
- Fecha de inicio de la prórroga: 01 de junio de 2022

A fecha de firma de la presente Memoria Justificativa, el contrato continúa en ejecución

En Madrid, a la fecha de la firma,

Firmado digitalmente por: CARDÍN VÁZQUEZ JORGE  
Fecha: 2024 08 29 13:14

Firmado digitalmente por: GOMEZ DERCH CESAR ADOLFO  
Fecha: 2024 09 02 13:56

DIRECTOR DE GESTIÓN

DIRECTOR GERENTE

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante el siguiente código seguro de verificación: